

**Stadt Freudenberg  
Der Bürgermeister**

**Begründung** zum  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg  
Nr. 119 "Eichener Str. 26 a"**

**1. Allgemeines**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 8.10.2003 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 "Eichener Straße 26a" beschlossen.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Büschergrund, Flur 20 und umfasst die Parzelle 35. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gewählt, um für den Neubau eines Einfamilienhauses, im rückwärtigen Raum, auf dem o.g. Grundstück, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

**2. Plangebietsbeschreibung**

Das zu bebauende Grundstück liegt an der östlichen Seite der -Eichener Straße-. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus einer Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Planbereiches sind schon einige Gebäude in der zweiten Reihe entstanden.

Südlich befindet sich eine größere unbebaute Grundstücksfläche.

Die Lage des Plangebietes ist aus dem, als Anlage beigefügten, Übersichtsplan zu ersehen.

**3. Erforderlichkeit, Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich aus folgender Überlegung:

a) Der zu Bebauung anstehende Grundstücksteil liegt, nach der noch durchzuführenden Teilung, nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Die Planung muss daher die Frage beantworten, ob in diesem Einzelfall eine Bebauung ohne direkten Anschluss an die Straße erschließungstechnisch und städtebaulich akzeptabel ist.

b) Die neue Bebauung wird durch das im vorderen Bereich vorhandene Wohnhaus weitgehend verdeckt. Obwohl die Fläche des Innenbereiches im Sinne des § 34 BauGB ist, ist eine sich unmittelbar auf § 34 BauGB stützende Bebauung problematisch. Eine solche

Bebauung kann nicht gesteuert werden; es besteht daher die Gefahr, dass eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung einsetzt. Um dieser negativ zu beurteilenden Entwicklung vorzubeugen, ist für die unbebaute Fläche eine bildliche Bauleitungsplanung erforderlich. Diesem Planungsziel dient die vorgesehene Satzung nach § 12 BauGB.

Die Satzung soll darüber hinaus Art und Maß der baulichen Nutzung festlegen. Diese Festlegung ist deshalb notwendig, da die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund der vorhandenen Bebauung beibehalten werden soll.

## **5. Bebauung**

Es soll ein freistehendes Einfamilienhaus ggfl. mit Einliegerwohnung errichtet werden. Das Grundrissmaß des Gebäudes beträgt ca. 10,50 x 18,50 m.

## **6. Verkehrliche Anbindung / Erschließung**

Der zu bebauende Grundstücksteil wird über eine 3,50 m breite private Zufahrt von der "Eichener Straße" erschlossen. Diese Zufahrt wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Art der Erschließung ist ausreichend. Auch hinsichtlich des Brandschutzes und des Rettungswesens ist der Einsatz ohne Schwierigkeiten möglich.

Das Grundstück soll nach Auskunft der Vorhabensträger zum Zwecke der Bebauung geteilt werden. Die Vorhabensträger werden daher in dem mit ihnen abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet, die rechtliche Sicherung dieser Erschließung (Grunddienstbarkeit) vor Beginn der Baumaßnahme nachzuweisen.

## **7. Ver- / Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes hat von der Eichener Straße aus zu erfolgen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind dort vorhanden. Der Durchführungsvertrag wird die Vorhabensträger auch in dieser Hinsicht verpflichten, die rechtliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) ebenfalls vor Beginn der Baumaßnahme nachzuweisen.

## **8. Umweltschützende Belange**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Büschergrund i.S. de § 34 BauGB. Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf solche Vorhaben nicht anzuwenden. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich, gleichwohl ist beabsichtigt in dem Planbereich östlich des Gewässers Baumpflanzungen durchzuführen.

Das im östlichen Grundstücksteil vorhandene Gewässer "Eicher Seifen" wird von dem Vorhaben nicht tangiert. Der Abstand zwischen der Böschungsoberkante Gewässer und dem geplanten Vorhaben beträgt 5,00 m.

Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung wird ein 3,00 m breiter Streifen entlang der Böschungsoberkante des Gewässers von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen freigehalten.

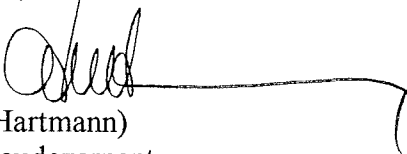
Überschüssiges Erdmaterial soll um das Gebäude eingebaut werden. Restliches Erdmaterial wird auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie des Kreisgebietes gefahren.

### **9. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 2 DSchG NW).

Stadt Freudenberg, den 11.03.2004

i.A.



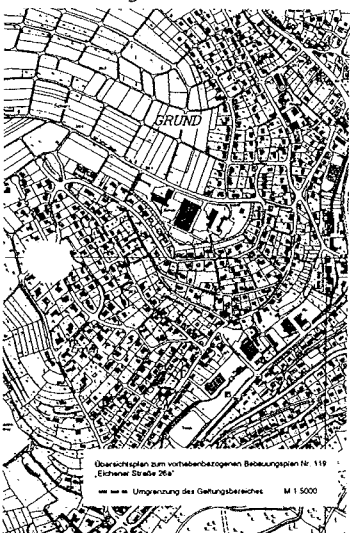
(Hartmann)  
Baudezernent



## Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 119 „Eichener Straße 26a“ - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 11.03.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 119 „Eichener Straße 26a“ als Satzung.



Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück in Gemarkung Büschergrund, Flur 20, Flurstück 35.

Zur besseren Übersicht ist in der nebenstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 119 „Eichener Straße 26a“ liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

#### Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 11.03.2004 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

#### Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichne-

ten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 16.03.2004

Der Bürgermeister

Günther